



सत्यमेव जयते

# The Gujarat Government Gazette

## EXTRAORDINARY

### PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXV ]

TUESDAY, FEBRUARY 6, 2024 / MAGHA 17, 1945

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

#### PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made  
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

#### URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

##### NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 6<sup>th</sup> February, 2024

#### THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

**No.GH/V/ 23 OF 2024/UDUHD/TPS/e-file/18/2023/3370/L:** WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Nadiad Area Development Authority declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 11 (Nadiad) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme for inviting objection or suggestion, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion so received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- (a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the Schedule appended hereto;
- (b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the said Authority, during office hours on all working days.

### SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

### એનેક્ષર

### મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના નં. ૧૧ (નડીઆદ)

### NOTIFICATION NO. GH/V/ 23 OF 2023/ UDUHD/TPS/e-file/18/2023/3370/L

૧. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા તમામ મૂળખંડોમાં “અંતિમખંડ/ બિલ્ડિંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.
૨. મૂળખંડ નં.૧૧૭, ૧૧૮, ૧૨૮, ૧૨૯, ૧૩૩, ૧૩૪, ૧૩૫, ૧૩૭, ૧૩૮, વિગેરેમાંથી પસાર થતા ૮.૦૦ મી. પહોળાઈના ટી.પી રોડને ૧૨.૦૦ મી. અથવા ૧૮.૦૦ મી. પહોળાઈનો કરવા તથા મૂળખંડ નં.૨૮૮, ૨૮૦, ૨૮૨, ૨૮૫, ૨૮૭ વિગેરેમાંથી પસાર થતા રોડની જરૂરીયાત ચકાસી સૂચિત કરવા અંગે સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૩. પુનઃવહેચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં કેસ નં.૨૦, મૂળખંડ નં.૨૦ માં તળાવ, સરકારી માલીકી તથા ખાનગી માલિકને સંયુક્ત અંતિમખંડ ફાળવેલ છે. જેના અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ, આધાર-પુરાવા તેમજ સ્થળ સ્થિતિની ચકાસણી કરી સદર જમીનમાં જો તળાવ/ વોટરબોડી હોય તો સરકારી તથા ખાનગી માલીકીની જમીનોના કેસ અલગ કરી અલગ અંતિમખંડ ફાળવવા તથા તળાવ/ વોટરબોડીની હદો યથાવત જાળવવાની રહેશે. (દા.ત. સ.નં.૧૧૪૪, ૧૪૨૩ વિગેરે)
૪. પુનઃવહેચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકના કોલમ નં.૨ પ્રમાણે એક જ માલિક હોય તો કોલમ નં.૧૬ માં દર્શાવેલ શરત “All right & shares in F.P will be as per their rights and & shares in O.P” રદ કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૪, ૭, ૧૧, ૧૨, ૨૨, ૪૬, ૫૨, ૫૮ વિગેરે)
૫. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સામાન્ય કપાત કરતા ઓછી કપાત કરેલ છે તેવા મૂળખંડોમાં યોજનાનો ઈરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે પાસાઓની ચકાસણી કરી શક્યતઃ કપાત વધારવાની રહેશે.
૬. મૂળખંડ નં.૧૭ માં બિનખેતી, વિકાસ પરવાનગી, સ્થળસ્થિતિ વિગેરે ધ્યાને લઈ કપાત વધારી એક અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.
૭. અંતિમખંડ નં.૨૩૬ તથા અંતિમખંડ નં.૨૩૭ ને તેના મૂળખંડના ફન્ટેજના પ્રમાણમાં અંતિમખંડનો ફન્ટેજ આપવા અંગે આયોજનની પુનઃસમીક્ષા કરવાની રહેશે.
૮. મૂળખંડ નં.૨૬૬, ૩૦૬, ૩૦૮ ને અંતિમખંડ ફાળવવા બાબતે યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૯. અંતિમખંડ નં. ૨, ૨૦૩, ૨૦૪/૨, ૨૬૧/૨, આર-૧૫, આર-૩૪, આર-૮૮ને સી.જી.ડી.સી.આર મુજબ બાંધકામપાત્ર અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૧૦. અંતિમખંડ નં. ૭૭, ૧૭૮, ૨૨૨, આર-૮૭, આર-૫, આર-૮૪, આર-૮૦, આર-૬૦, આર-૨૩, આર-૩૭, વિગેરેને નિયમિત આકારમાં અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૧૧. પુનઃ વહેચણી પત્રકમાં કેસ નં. ૫૨માં સ.નં.૧૨૪૧ તથા મૂળખંડ નં.૫૨ જ્યારે પ્લાન નં.૩ માં દર્શાવેલ ન હોવા બાબતે જરૂરી સુધારા કરી વિગતો સુસંગત કરવાની રહેશે.
૧૨. જે કીસ્સાઓમાં એક મૂળખંડની સામે એકથી વધુ અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેવી જમીનોના અધિકૃત હિસ્સા, સત્તા પ્રકાર, રેવન્યુ રેકર્ડ, જમીન માલિકી વિગેરે ચકાસી તદ્દનુસાર શક્યતઃ એક મૂળખંડની સામે એક જથ્થે અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૧૭, ૨૮, ૫૮, ૬૭, ૭૫, ૮૮, ૮૮, ૧૦૫, ૧૨૦, ૨૦૪, ૨૨૪, ૨૪૨, ૨૪૩, ૨૮૮ વિગેરે)

૧૩. નકશા નં.૨ મુજબ સ.નં-૧૨૬૩/૩ તથા સ.નં.૧૨૬૩/૭ અલગ-અલગ સ્થાને હોઈ સદર સર્વે નંબરોને અલગ મૂળખંડ નંબર આપવા તેમજ જો સમાન માલીકી હોય તો એક કેસ નંબર આપવાનો રહેશે.
૧૪. મૂળખંડ નં.૨૫૩, ૨૬૧, ૨૫૨, વિગેરેની લાગુમાં સ્થિત હયાત રોડની વિગત તેમજ સદર રોડને માહી કેનાલ ઉપર કોસ ઓવર આપેલ હોવા બાબતે કેનાલની ઉત્તરે સ્થિત નગર રચના યોજના નં.૭ (નડીઆદ)ના રોડ નેટવર્કનું આયોજન તેમજ સ્થળસ્થિતિ ચકાસી, સદર રોડની પથરેખા તેમજ પહોળાઈ બાબતે નિર્ણય લેવા તેમજ સદર રોડનું આ યોજનામાં ૩૬.૦૦ મી રોડ સાથે બનતા જંક્શનના આયોજનમાં જરૂર જણાયે પુનઃ રચના કરવા સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૧૫. પ્રસ્તુત મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજનામાં સમાવિષ્ટ ૩૬ મી. ડી.પી રોડમાં ફેરફાર અંગે નડીઆદ નગરપાલિકા દ્વારા તા.૦૮/૦૨/૨૦૨૩થી સરકારશ્રીમાં પાઠવેલ અધિનિયમની કલમ-૧૯ હેઠળની દરખાસ્ત અન્વયે નિર્ણય થયેથી સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૧૬. અંતિમખંડ નં.૨૧ ની હદ સ્પષ્ટ દર્શાવવાની રહેશે.
૧૭. અંતિમખંડ નં. આર-૭૧(પાર્કિંગ) ની બંને બાજુએ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈ અંતિમ ખંડ ફાળવેલ ન હોય તો સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડ નં. ૭૧ માં સદર જગ્યા ભેળવવા ચકાસણી કરી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૧૮. પુનઃવહેચણી પત્રકમાં મૂળખંડ નં. ૭૮ તથા ૭૯ અલગ અલગ કેસ જ્યારે નકશા નં. ૩માં મૂળખંડ નં. ૭૮ તથા ૭૯ની મૂળખંડની હદ એક જ દર્શાવેલ હોવા બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરી સુધારો કરવાનો રહેશે.
૧૯. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોમાં આવતા બાંધકામ બાબતે બાંધકામની અધિકૃતતા ચકાસી અંતિમખંડ ફાળવવા અંગે નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (અંતિમ ખંડ નંબર આર-૬૪, આર-૬૫, આર-૭૬ વિગેરે)
૨૦. યોજનાના સાહિત્યમાં પાના નંબર ૯ ઉપર ક્રમ નં.૨.૩.૫ માં જાહેર ઉપયોગીતા, બગીચા તથા પાર્કિંગ માટે ફાળવેલ અંતિમખંડના કુલ ક્ષેત્રફળ તથા ટકાવારી તેમજ પાના નં.૧૬ ઉપર ક્રમ નં.૨.૫.૨માં ફાળાની રકમ “એફ” ફોર્મ સાથે સુસંગત ન હોવા બાબતે ચકાસણી કરી યોગ્ય સુધારા કરવાના રહેશે.
૨૧. પુનઃફાળવણી પત્રકમાં કોલમ નં.૧૬ (રિમાર્ક્સ) માં ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ મુજબની સંબંધિત કેસોમાં લાગુ પડતી શરતો દર્શાવવા તેમજ વિપરીત શરતો દૂર કરવાની રહેશે.
૨૨. જે કીસ્સાઓમાં ખેતી તથા બિનખેતીની મૂળખંડની જમીનોને એકત્રીત અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ ચકાસણી કરી શક્યતઃ સરેરાશ કપાત કરી અલગ અંતિમખંડ ફાળવવા યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (મૂળખંડ નં.૬૮, ૭૫, ૨૭૯, ૧૦૫ વિગેરે)
૨૩. જે કેસોમાં જમીન બિનખેતી થયેલ હોય તેવી જમીનોમાં સ્થળ ખુલ્લુ હોય અને એકજ માલીક હોય તો શક્યતઃ કપાત વધારવાની રહેશે. (મૂળખંડ નં. ૧૫૭, ૩૧+૩૨, ૫૭, ૯૬, ૧૦૨, ૨૧૯ વિગેરે)
૨૪. અંતિમખંડ નં. ૦૧, ૪૪, ૪૫, ૪૧, ૭૯, ૮૪, ૧૦૧, ૧૦૬, ૧૧૨, ૧૧૩, ૧૧૬, ૧૨૧, ૧૨૨, ૧૨૩, ૧૪૧, ૧૫૯, ૧૬૫, ૧૭૯, ૧૮૧ વિગેરે ને મૂળખંડની સ્થળ સ્થિતિ ધ્યાને લઈ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૨૫. મૂળખંડનં. ૦૨, ૪૩, ૧૨૮, ૨૦૦, ૨૦૬ વિગેરેને મૂળખંડની જમીન / લાગુ જમીનમાં અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૨૬. મૂળખંડનં. ૦૮, ૦૯, ૬૨, ૧૩૬ વિગેરેને રોડથી મળતા ફ્રન્ટેજ મુજબ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૨૭. મૂળખંડ નં. ૮૮, ૮૯, ૧૮૮, ૨૪૨ વિગેરેને જે તે મૂળખંડના હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, તે મુજબ હયાત બાંધકામ અંતિમખંડમાં જળવાઈ રહે તે મુજબ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૨૮. અંતિમખંડ નં. ૧૭૪ માં આવતા અન્ય મૂળખંડના બાંધકામ અંગે ચકાસણી કરી અંતિમખંડ નં.૧૭૪ ફાળવવાનો રહેશે.
૨૯. મૂળખંડ નં.૯૬માં ઈદારો જાહેર થયા બાદ બિનખેતી થયેલ હોવા અંગે ચકાસણી કરી નિયમાનુસાર કપાત કરવા યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૩૦. અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૪૦(૩)(જેજે) તથા શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૫ તથા તા.૦૨/૧૧/૨૦૨૨ ના પરિપત્રની વિગતો ધ્યાને લઈ સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોના હેતુઓ નક્કી કરવાના રહેશે.
૩૧. યોજનાના સાહિત્ય સહ મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનાનો વિભાગીય નકશો ૧:૮૦ ના સ્કેલમાં આમેજ કરવાનો રહેશે.

૩૨. રાજ્યમાં અમલી સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ સદરહુ નગર રચના યોજના વિસ્તારમાં લાગુ પાડવા અંગેની નોંધ આમેજ કરવાની રહેશે.
૩૩. મૂળખંડ નં. ૧૬૯, ૧૮૨-૧૮૩, ૨૧૯-૨૨૦, ૯૦-૯૯, ૯૫-૯૬, ૬૫-૬૯, ૩૫-૩૬ વિગેરેમાંથી પસાર થતી કેનાલ/ વહેણાની જમીન બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરી કેનાલ/ વહેણાની જમીનની જમીન હોય તો તેને અલગ મૂળખંડ તથા અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૩૪. અંતિમખંડ નં. ૧૧/૧, ૧૧/૨, ૧૬/૧, ૧૬/૨, ૧૭/૧, ૧૭/૨, ૨૦/૧, ૨૦/૨, વિગેરેની પુનઃવહેચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં અલગ અલગ અંતિમખંડ મુજબ અલગથી કિંમતો આકારવાની રહેશે.
૩૫. કેસ નં. ૩૧+૩૨, ૩૩+૩૪, વિગેરેમાં પુનઃવહેચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં મૂળખંડ નંબર અલગ અલગ દર્શાવી તેને સંયુક્તમાં પણ અલગથી દર્શાવેલ છે જયારે નકશામાં બે અલગ અલગ મૂળખંડો દર્શાવવામાં આવેલ હોઈ, નકશા તથા પુનઃવહેચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકની વિગતો સુસંગત કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

**PRAKASH DUTTA,**

Officer on Special Duty & Ex-Officio  
Joint Secretary to Government.

-----

